



## TRØNDELAG TINGRETT

### DOM

---

**Avsagt:** 30.04.2025 i Trøndelag tingrett,  
**Saksnr.:** 25-026924TVI-TTRO/TTRD  
**Dommer:** Tingrettsdommer Magnhild Børsting Røe  
**Saken gjelder:** Eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt

---

Knut Ragnar Fostad

Advokat Jørgen Romuld Talsnes  
v/advokatfullmektig Trine Hammervold

**mot**

Oppdal Eiendomsmegling AS

Advokat Daniel Alexander Lindqvist

---

## DOM

Saken gjelder krav om erstatning fra kjøper av fast eiendom mot eiendomsmegler etter anført brudd på meglers lovbestemte opplysnings- og undersøkelsesplikt.

### Sakens bakgrunn

Saksøker, Knut Ragnar Fostad, bor i USA, men eide en halvpart av en tomannsbolig i Oppdal kommune. Han og familien ønsket å kjøpe en ny sekundærbolig i Oppdal som krevde mindre vedlikehold og kom i 2021 over en relativt nybygd leilighet til salgs i Høgmovegen 40 i Oppdal kommune i Trevaren Sameie. Leiligheten var annonsert av saksøkte, Oppdal Eiendomsmegling AS, etter oppdrag fra selger av leiligheten, Håvardslie Eiendom AS. Etter at Fostad hadde deltatt på visning med sine foreldre valgte han å inngi bud på leiligheten som ble akseptert av selger. Kjøpekontrakt med gnr. 288, bnr. 1, snr. 9 ble signert av både Fostad og selger 21. september 2021 og kjøpesummen utgjorde kr 3.250.000,-.

Forut for salget av leiligheten til Fostad, hadde Håvardslie Eiendom AS i 2013 kjøpt tomte gnr. 288, bnr. 61 i Oppdal kommune med sikte på å utvikle eiendommen til boligformål. Eiendommen ble planlagt bygget ut i to trinn, hhv. byggetrinn 1 og byggetrinn 2. De to leilighetsbyggene som utgjør Trevaren Sameie med til sammen 12 leiligheter (også kalt byggetrinn 1) var ferdige i 2019. Håvardslie Eiendom AS sørget for å seksjonere leilighetene og dele tomte i to. Resultatet av delingsforretningen var at deler av Trevaren Sameie sin underjordiske parkeringskjeller med boder for beboerne ble liggende inne på den nyetablerte nabotomte med gnr. 299, bnr. 193, også eid av Håvardslie Eiendom AS. Byggetrinn 2 var og er planlagt bygget på denne nabotomte, men dette prosjektet er ikke påbegynt.

Det er i saken ikke omtvistet at både megler i Oppdal Eiendomsmegling AS og Fostad var klar over at Håvardslie Eiendom AS hadde planlagt å sette opp et leilighetsbygg på naboeiendommen gnr. 299, bnr. 193. Det er derimot noe omtvistet mellom partene om Fostad var klar over at utbyggers plan var at beboere i dette nybygget skulle ha adkomstrett via samme nedkjøringsrampe som Trevaren Sameie, gjennom sameiets parkeringskjeller til eget parkeringsområde. Det er også omtvistet mellom partene om Oppdal Eiendomsmegling AS har overholdt sin opplysningsplikt på dette punktet overfor Fostad, eller om Fostad var klar over, eller burde vært klar over, den planlagte, ikke tinglyste, adkomstretten da han la inn bud og inngikk kjøpekontrakt 21. september 2021.

Det er i saken videre omtvistet mellom partene om Oppdal Eiendomsmegling AS har overholdt sin undersøkelsesplikt og/eller opplysningsplikt hva gjelder det faktum at deler av parkeringskjelleren med viktig infrastruktur til Trevaren Sameie viste seg å ligge inne på nabotomte med gnr 299, bnr 193.

I mars 2023 ble Trevaren Sameie kontaktet av Håvardslí Eiendom knyttet til problematikken rundt den ikke tinglyste adkomstretten og grenseforholdene. Trevaren Sameie bestred adkomstretten og det oppsto tvist mellom partene.

Den 24. mai 2023 kontaktet Fostad megler pr. e-post med følgende ordlyd:

*«Hei, Bjarne,*

*Jfr informasjonen jeg mottok fra dere før jeg ga bud g senere kjøpte eierseksjon i «Trevarefarikken» inkludert vedlagt seksjoneringsbegjæring.*

*Det viser seg at deler av adkomst til parkeringskjeller og deler av parkeringskjelleren samt teknisk rom med bl.a. kritiske komponenter for brannslukningsanlegget ligger på en annen eiendom. Eier av naboeiendommen ønsker at Sameiet nå inngår avtale om rett til adkomst til parkeringskjelleren og teknisk rom.*

*Jeg stusser på at det ikke ble opplyst om at det ikke var opplyst om behov for avtale om adkomstrett i forbindelse med at dere megler transaksjonen. Jeg har sett gjennom informasjonen jeg har, og finner ingenting om dette. Er det i tråd med rammeverket dere jobber under, å bidra til at slik informasjon ble holdt tilbake?*

*I dette tilfellet mener jeg informasjonen er av en slik karakter at den faller under opplysningsplikten mer enn udnersøkelsesplikten.»*

Megler besvarte e-posten 26. mai 2022, men bestridte ansvar. Megler viste til at han mente den ikke tinglyste adkomstretten fremgikk av tegningene vedlagt salgsoppgaven, samt at det var fysisk umulig å ikke se utgravingene for byggetrinn 2 under visning. Det ble samtidig erkjent at det burde vært sikret en tinglyst veirett for nabotomta da tomte ble delt.

Den 14. november 2023 reiste Håvardslí Eiendom AS krav om sak for jordskifteretten mot Trevaren Sameie med krav om rettsutgreiing, utforming av ny eiendom og fastsettelse av bruksregler for eiendommen. Det ble gjennomført muntlige forhandlinger for jordskifteretten i juli 2024 der blant annet Fostad reiste fra bosted i USA og deltok, og det ble der signert et rettsforlik med Håvardslí Eiendom AS 5. juli 2024. Rettsforliket gikk blant annet ut på at grensene skulle endres slik at ikke deler av Trevaren Sameies parkeringskjeller lenger skulle bli liggende på nabotomta. Samtidig ble det i rettsforliket avtalt at nabotomta skulle ha rett til adkomst over gnr. 288 bnr. 61, men ikke gjennom sameiets parkeringskjeller.

Etter at Håvardslí Eiendom AS hadde reist sak for jordskifteretten mot Trevaren Sameie innklagde Fostad den 20. februar 2024 Oppdal Eiendomsmegling AS inn for

Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester. Saken ble behandlet i nemnda 14. oktober 2024 med følgende konklusjon:

Knut Fostad gis ikke medhold.

Fostad tok ut stevning for Trøndelag tingrett mot Oppdal Eiendomsmegling 17. februar 2025 med krav om erstatning etter rettens skjønn eller kr. 21.806,-.

Oppdal Eiendomsmegling innga rettidig tilsvaer og påsto seg frifunnet. Fostad engasjerte deretter prosessfullmektig for tingretten og påstanden ble justert.

Rettsmøte til sluttbehandling etter småkravprosessen ble gjennomført som fjernmøte 23. april 2025. Begge parter møtte sammen med sine prosessfullmektiger og det ble ført ett vitne. Det ble ført slike dokumentbevis som fremgår av vedlagte digitale dokumentutdrag.

Saksøker, Knut Ragnar Fostad, har i hovedtrekk anført

Oppdal Eiendomsmegling AS er ansvarlig for eventuell ansvarsbetingende handling foretatt av ansatt megler, jf. skl. § 2-1. Det aktuelle ansvarsgrunnlaget i saken er strengt ulovfestet profesjonsansvar, jf. Rt 1995 s 1350. Det følger av emgll. § 6-3 at megler skal ivareta både kjøper og selgers interesser og gi råd og opplysninger av betydning for handelen. Det anføres at megler med hjemmel i emgll. § 6-7 har plikt til å opplyse om også ikke tinglyste rettigheter han er klar over.

Det anføres at det er sannsynliggjort at megler visste at selger hadde planlagt en adkomstrett for bygge trinn 2 vida Trevarens Sameie sin parkeringsgarasje. Det vises blant annet til e-post av 26. mars 2023. Megler har ikke overholdt sin opplysningsplikt overfor Fostad om denne kunnskapen og den var av sentral betydning for Fostad. Dersom Fostad hadde fått vite om den ikke tinglyste adkomstretten ville han enten ha unnlatt å inngi bud eller inngitt en lavere bud. Det var ingen opplysninger om den ikke tinglyste adkomstretten i salgsoppgaven, det ble ikke gitt opplysninger om dette under visning, og det var ikke mulig å se planene om en utvidet garasje under visningen. Det var heller ikke mulig for Fostad å skulle oppdage den ikke tinglyste adkomstretten som var planlagt ved å se på tegningene han fikk tilsendt av megler 23. august 2021. Megler har etter dette ikke overholdt sin opplysningsplikt overfor Fostad hva gjelder den ikke tinglyste adkomstretten.

Det anføres at megler heller ikke har overholdt opplysningsplikten knyttet til tomtegrensene. Opplysninger om tomtegrenser er sentrale, jf. emgll. § 6-7, annet ledd nr. 5. Det forelå ingen opplysninger om tomtegrensene i den to år gamle salgsoppgaven. Kart over eiendommen som vedlå salgsoppgaven var feil.

Det anføres også at megler ikke har overholdt sin undersøkelsesplikt hva gjelder tomtegrensene. Megler burde ha undersøkt grensene nærmere og ville da ha oppdaget at

delar av sameiets parkeringskjeller lå på nabotomten. Tomta ble delt to år før Fostad kjøpte sin leilighet uten at salgsoppgaven var oppdatert. Fostad fikk hverken minimumsinformasjon om tomtegrensene eller opplysninger fra megler om hva som eventuelt ikke var undersøkt.

Ansvarsgrunnlaget er etter dette oppfylt.

Fostad har også sannsynliggjort å ha hatt et økonomisk tap som han krever dekket med kr 21.806,-. Det var ikke mulig med digital deltakelse i jordskifteretten. Det var nødvendig med befaring i parkeringskjelleren hvor det ikke er mobildekning. Hva gjelder sakskostnader for jordskiftesaken så har disse allerede påløpt og det har ingen betydning at avgjørelsen om at hver av partene skal dekke 1/13 av kostandene ikke er rettskraftig.

Vilkåret om årsakssammenheng mellom Fostads økonomiske tap og den ansvarsbetingende handling er også oppfylt. Dersom megler hadde overholdt sin opplysnings- og undersøkelsesplikt ville Fostad enten ikke ha inngitt noe bud eller han hadde budt lavere slik at han kunne tatt høyde for mulige utgifter i forbindelse med nødvendige avklaringer om tomt og adkomst.

Alle vilkår for erstatning er etter dette oppfylt.

#### Saksøkerens påstand

1. Oppdal Eiendomsmegling AS dømmes til å betale erstatning etter rettens skjønn oppad begrenset til kr. 21.806,- til Knut Ragnar Fostad innen 14 dager med tillegg av forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.
2. Oppdal Eiendomsmegling AS er forpliktet til å betale Knut Ragnar Fostads sakskostnader på 1/13 forbundet med jordskifterettens avgjørelse datert 2. april 2025.
3. Oppdal Eiendomsmegling AS betaler sakens omkostninger.

#### Saksøkte, Oppdal Eiendomsmegling AS, har i hovedtrekk anført

Det bestrides for det første at megler ikke har overholdt sin opplysnings- og undersøkelsesplikt.

Hva gjelder tomtegrensene så hadde hverken megler eller selger kjennskap til at grensen gikk gjennom parkeringskjelleren til byggetrinn 1. Det forelå ingen forhold som tilsa at megler var forpliktet til å gjøre nærmere undersøkelser i saken for å få brakt klarhet i om grensen ble trukket i samsvar med konstruksjonen i grunnen. Selger og meglers opplysningsplikt er ikke uten videre sammenfallende.

Hva gjelder adkomstretten så var denne hverken formalisert eller tinglyst og megler var derfor ikke pliktig til å opplyse som noe megler ikke hadde kjennskap til. Opplysninger i salgsprospektet og tegninger Fostad fikk før han inngikk kjøpekontrakten levnet likevel ingen tvil om at det var tiltenkt at byggetrinn 2 skulle ha felles adkomstrampe som sameiet i byggetrinn 1. E-posten fra Fostad av 28. juni 2023 viser at Fostad også forsto dette før han inngikk kjøpekontrakten. Det vises også til at dette ville vært lett synlig under visning.

Det foreligger etter dette ikke noe ansvarsgrunnlag.

Dersom retten mener at vilkåret om ansvarsgrunnlag er oppfylt anføres det at Fostad ikke har lidt et erstatningsberettiget økonomisk tap. Saksanlegget for jordskifteretten var en følge av selgers behov for å formalisere adkomstretten som sameiet ikke ville bidra til å løse i minnelighet. Det er Fostad selv som valgte å inngå et rettsforlik hvor det ble akseptert å dekke egne sakskostnader. Sameiet har heller ikke fulgt opp rettsforliket, noe som medførte at det ble nødvendig med en avgjørelse fra jordskifteretten som p.t. ikke er rettskraftig. Avgjørelsen fra jordskifteretten viser også at Fostad ikke har lidt noe tap da kostander er fordelt etter en kost-nytte betraktning. Fostad har heller ikke overholdt sin tapsbegrensningsplikt å kunne ha deltatt i jordskiftesaken digitalt i stedet for å reise fra USA. Fostad er etter avgjørelsen i jordskiftesaken stilt i en bedre situasjon enn forut.

Det kan også stilles spørsmålstegn ved om vilkåret til rettslig interesse er oppfylt når det ikke foreligger en rettskraftig avgjørelse fra jordskifteretten knyttet til sakskostnadene, jf. tvisteloven § 1-3. Ettersom kravet om å få tilkjent 1/13 av kostnadene er basert på en ikke rettskraftig avgjørelse, kan ikke Fostad få dom for kravet.

Vilkåret til årsakssammenheng mellom anført tap og et eventuelt ansvarsgrunnlag er heller ikke oppfylt. Saksanlegget for jordskifteretten ville ha oppstått uavhengig av meglers opptreden. Årsaken til at Fostad fikk utgifter er at sameiet ikke ville medvirke til å gi adkomst. Saken for jordskifteretten har videre omhandlet adkomstretten og ikke grensefastsettingen.

Oppdal Eiendomsmegling skal etter dette frifinnes.

#### Saksøktes påstand

1. Oppdal Eiendomsmegling AS frifinnes.
2. Oppdal Eiendomsmegling AS tilkjennes sakskostnadene fullt ut.

## Rettens vurdering

Retten skal ta stilling til om vilkårene for erstatning AS er oppfylt. Det nevnes innledningsvis at det ikke omtvistet at Oppdal Eiendomsmegling AS svarer for et eventuelt ansvar som den aktuelle megler har pådratt seg med hjemmel arbeidsgiveransvaret, jf. skadeerstatningsloven § 2-1.

Et grunnvilkår for å få tilkjent erstatning er at det foreligger et ansvarsgrunnlag. Det aktuelle ansvarsgrunnlaget i saken er uaktsomhetsansvar. Det gjelder et strengt profesjonsansvar for eiendomsmeglere, likevel slik at det er et visst spillerom for atferd som kan kritiseres, jf. blant annet Rt 1995 s 1350.

Sentralt ved spørsmålet om ansvarsgrunnlag foreligger, er om megleren har opptrådt i samsvar med god meglerskikk, jf. eiendomsmeglingsloven (emgll.) § 6-3. «God meglerskikk» er en rettslig standard. Begrepet oppstiller således ikke bestemte og konkrete kriterier, men gir anvisning på en dynamisk norm som kan endre seg over tid. Hva som er god meglerskikk må fastlegges ut fra et skjønn, men utgangspunktet for normen er hva som er vanlig i bransjen, herunder retningslinjer gitt av bransjeorganisasjonene. God meglerskikk er imidlertid en objektiv norm, hvor hensynet til partene er det mest fremtredende. En rekke av eiendomsmeglingslovens bestemmelser kan anses som uttrykk for god meglerskikk. Blant annet stiller emgll. § 6-7 krav om meglers undersøkelses- og opplysningsplikt. Første ledd lyder som følger:

*Oppdragstakeren skal sørge for at kjøperen før handel sluttes får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen. Har oppdragstakeren ikke foretatt innhenting og kontroll av opplysninger som nevnt i første punktum, skal kjøperen før handel sluttes, gis skriftlig orientering om grunnen til dette.*

I bestemmelsens annet ledd fremkommer det hva megler plikter å gi kjøper en skriftlig oppgave med opplysninger om, og dette er blant annet «grunnarealer».

Retten har etter endt bevisførsel funnet det klart at megler ikke har overholdt opplysningsplikten sin overfor Fostad hva gjelder den ikke tinglyste adkomstretten og at megler ikke har overholdt undersøkelsesplikten sin hva gjelder grenseforholdene i parkeringskjelleren. Dette vil bli begrunnet i det følgende.

Retten finner det for det første sannsynliggjort at Fostad ikke hadde kunnskap om at selger hadde planlagt at byggetrinn 2 og den fremtidige nabobygningen skulle ha adkomst til egen tomt via parkeringskjelleren til sameiet. Retten kan heller ikke se at Fostad burde ha hatt slik kunnskap basert på det skriftlige materialet megler hadde sendt ham før kontrakt ble inngått, ei heller den muntlige informasjonen megler ga ham på visning. Retten viser til Fostads forklaring om dette gitt i retten etter avlagt forsikring om å snakke sant. Retten kan

ikke se at Fostads e-post av 28. juni 2023 kan tas til inntekt for at Fostad forut for kjøpet var klar over at adkomsten til byggetrinn 2 var planlagt via rampe og port tilhørende sameiet. Fostad forklarte i retten at e-posten var skrevet etter et møte mellom sameiet og Håvardslø Eiendom og altså på et tidspunkt hvor han hadde en helt annen kunnskap om hva som var planlagt og tenkt enn han hadde da kjøpekontrakt ble inngått. Retten finner det på det annen side sannsynliggjort at megler var klar over den ikke tinglyste adkomstretten som var planlagt. Retten viser her til styreleder i Oppdal Eiendomsmegling AS sin forklaring i retten og til e-post fra megler Bjarne Brattbakk datert 26. mai 2023 til Fostad. Retten viser også til at meglerfirmaet anfører at adkomstretten fremkom tydelig av prospektet de hadde utarbeidet, noe retten ikke er enig i.

Retten finner det klart at en slik planlagt adkomstrett er sentrale opplysninger som Fostad hadde grunn til å regne med å få og som kunne ha fått betydning for avtalen. Retten viser til at det er sentrale opplysninger for enhver kjøper å få kunnskap om at det er planlagt at en nabobygning/naboeiendom skal ha adkomstrett via sameiets parkeringsanlegg, både fordi dette kan gi mer trafikk, praktiske utfordringer, byggeaktivitet i anleggsperioden nede i parkeringskjelleren og fordi det kan gi potensielle fremtidige samarbeidsutfordringer og få betydning for kostnadsfordelingen for fellesareal i fremtiden.

Retten finner det videre klart at Fostad selv ikke burde ha skjønnet at det var planer om en adkomstrett for nabotomta. Det er sannsynliggjort at megler ikke sa noe om dette muntlig til Fostad under visningen, jf. Fostads forklaring og vitne Eli Fostad. Dette er i og for seg heller ikke anført av saksøkte. Retten har også fått fremlagt bilde av den ene veggen i parkeringskjelleren hvor det var planlagt adkomst til byggetrinn 2, men kan ikke se at Fostad burde ha skjønnet at denne veggen var midlertidig (side 479 i dokumentasjonen). Retten kan heller ikke se at megler gjennom det skriftlige materialet Fostad fikk forut for kjøpet på tilstrekkelig måte har opplyst om adkomstretten. Retten viser til at det ikke står noe om adkomstretten i salgsoppgaven under punktet «Tomt/tomteareal». Det står heller ingen ting om adkomstretten i salgsoppgaven under punktet «Parkerings». Retten kan heller ikke se at det i de vedlagte tegningene fra kjelleren fremgår på tilstrekkelig tydelig måte at det er planlagt en adkomstrett for nabotomta. Selv om salgsprospektet viser at det er planlagt et byggetrinn 2 på nabotomta kan ikke retten se at dette gir kjøper tilstrekkelig informasjon eller grunn til å tro at det skal være en felles adkomst. En annen sak er at denne tegningen i ettertid har blitt markert med både gul markeringstusj og pennepåtegninger da den ble sendt inn til Reklamasjonsnemda, som da også kom til en annen konklusjon.

Retten har også kommet til at megler har opptrådt i strid med god meglerskikk og ikke overholdt sin undersøkelsesplikt hva gjelder tomtegrensene. Retten er klar over at salgsoppgaven og megleroppdraget ble påstartet før tomta ble delt og de nye grensene var klare. Megleroppdraget gjaldt først salg av leiligheter under prosjektering i medhold av bustadoppføringsloven. Da Fostad kjøpte sin leilighet var det derimot gått 2 år siden tomta



ble delt og leiligheten var oppført og han kjøpte i medhold av avhendingsloven. Salgsoppgaven ble derimot ikke oppdatert, og Fostad ble ikke gitt noen opplysninger om tomtearealet til sameiet. Kartet som lå ved salgsoppgaven var ikke oppdatert og det var feil. Byggebeskrivelsen i vedlegg D til salgsoppgaven nevner ingen ting om eiendomsgrenser i parkeringskjeller og byggetegninger for parkeringskjelleren i vedlegg E til Salgsoppgaven ga heller ingen opplysninger om tomtegrenser. Som nevnt følger av det av emgl. § 6-7 annet ledd at grunnareal er en minimumsopplysning som megler skal gi kjøper. Retten mener at megler i denne saken ikke har overholdt sin undersøkelsesplikt hva gjelder tomtearealet da Fostad kjøpte leiligheten. Retten har ingen holdepunkter for at megler var klar over at deler av sameiets parkeringsareal lå på nabotomta, men dette kan ikke være avgjørende når det er sannsynlig at dette ville ha blitt oppdaget dersom megler hadde undersøkt tomtegrensene nærmere. Retten viser til at forholdet enkelt kunne ha blitt avdekket ved oppslag på kartverket.no (dok.utdraget side 283).

Fostad fikk etter dette hverken nødvendig minimumsopplysninger om tomtegrenser eller opplysninger om at megler ikke hadde gjort slike undersøkelser. Opplysningene er av sentral karakter og de har i ettertid påført sameiet både kostnader og tidsbruk i forsøket på å komme til en løsning med utbygger og eier av nabotomta. Det er heller ikke tvilsomt at de mangelfulle opplysningene om tomtegrensa som følge av manglende overholdelse av undersøkelsesplikten, er forhold av en slik karakter som Fostad hadde grunn til å regne med å få, og som kan ha fått betydning for avtalen. Fostad har i retten forklart at han ikke hadde kjøpt leiligheten om han hadde fått informasjon om grensedragningen, eventuelt at han i tilfellet hadde inngitt et lavere bud.

Det foreligger etter dette et ansvarsgrunnlag.

Retten finner det videre klart at Fostad har sannsynliggjort å ha lidt et tap på kr 21.806,- i form av reiseutgifter fra USA til Norge i forbindelse med jordskifterettssaken i juli 2024 og egenandel til advokat. Retten finner det sannsynliggjort at det var nødvendig at Fostad var fysisk tilstede i jordskifterettssaken og at digital deltakelse ville vært lite forsvarlig med tanke på at det skulle gjennomføres befaring, blant annet i parkeringskjelleren uten mobildekning. Fostad fikk heller ikke tilbud om digital deltakelse. Retten viser også til at Fostads tilstedeværelse trolig har vært viktig for å få til det rettsforliket som ble inngått, jf. Fostads forklaring i retten.

Retten finner det også sannsynliggjort at det er en adekvat årsakssammenheng mellom det økonomiske tapet på kr 21.806,- og meglers manglende overholdelse av opplysningsplikten hva gjelder adkomstretten og undersøkelsesplikten hva gjelder tomtegrensene. Dersom Fostad hadde fått tilstrekkelig informasjon forut for kjøpet ville han mest sannsynlig ikke kjøpt leiligheten i sameiet eller han ville ha inngitt et lavere bud som tok høyde for slike utgifter. Retten mener at de utgiftene som er påløpt har vært nødvendige for at Fostad skulle bli stilt i den situasjonen som Fostad trodde han var i da

han kjøpte leiligheten, og som han ville ha visst dersom megler hadde overholdt sin opplysnings- og undersøkelsesplikt. Retten mener at Fostad har overholdt sin tapsbegrensningsplikt. Retten kan ikke se at Fostads krav er tappt som følge av at han inngikk rettsforlik om at hver av partene dekket egne sakskostnader. Dette er en helt ordinært avtalepunkt ved inngåelse av rettsforlik og erstatningskravet Fostad kunne ha reist mot megler kunne ha vært langt høyere om rettsforliket ikke hadde kommet i stand.

Det har i saken vært tematisert om rettsforliket ikke har vært fulgt opp av sameiet og om det ikke er gyldig inngått etc., og at dette eventuelt har betydning for erstatningskravet. Retten kan ikke se at dette er relevant. Retten viser til at Fostad i retten har forklart at rettsforliket er tinglyst på naboeiendommen som en heftelse og sikkerhet for det tilfellet at naboeiendommen skulle selges til tredjepersoner. Fostad forklarte videre at den eneste grunnen til at sameiet ikke har gjennomført rettsforliket i regi av jordskiftesaken er at jordskifteretten krevde at det ble opprettet en egen anleggseiendom på kjellernivå. Rettsforliket utgjør en bindende avtale mellom utbygger og sameiet.

Retten avsier etter dom for at Oppdal Eiendomsmegling skal betale erstatning til Fostad med kr 21.806,- innen to uker fra dommens forkynnelse.

Retten går så over til å vurdere om Fostad kan gis medhold i sitt krav om fastsettelsesdom for at saksøkte er ansvarlig for å dekke hans utgifter til 1/13 av saksomkostningene som vil påløpe i forbindelse med jordskiftesaken. Det er i retten opplyst at dette er 1/13 av sameiernes advokatutgifter, utgifter med jordskiftemeddommerne og jordskifterettens utgifter som ikke dekkes av rettsgebyret. Det er p.t. ikke avklart størrelsen på disse kostnadene og jordskifterettens avgjørelse av 2. april 2024 er p.t. ikke rettskraftig. Avgjørelsen fra jordskifteretten av 2. april 2024 gjelder rettsutgreiing og bruksordning for felles nedkjøringsrampe.

Retten finner det klart at Fostad har en aktuell rettslig interesse i å få avklart om Oppdal Eiendomsmegling AS kan kjennes erstatningsansvarlig for disse utgiftene, jf. tvisteloven § 1-3. Retten viser til at utgiftene allerede er påløpt selv om beløpet ikke er konkretisert og forfallsdato satt. Retten kan heller ikke se at det har betydning av avgjørelsen ikke er rettskraftig da Fostad kun har krevd fastsettelsesdom ikke fullbyrdsdom.

For at Fostad skal kunne få medhold i sitt krav om fastsettelsesdom for erstatningsansvar må vilkåret til ansvarsgrunnlag og årsakssammenheng være oppfylt. Hva gjelder ansvarsgrunnlaget viser retten til redegjørelsen ovenfor.

Erstatningsplikt forutsetter en årsakssammenheng mellom den ansvarsbetingende handlingen eller unnlatsen og skaden, det vil i vår sak si; utgiftene for jordskifteretten ,ed 1/13. Utgangspunktet for norsk rett er betingelseslæren. Handlingen eller unnlatsen anses som årsak dersom den var en nødvendig betingelse for skaden, jf. blant annet HR-2023-

2420-A avsnitt 76. Dette kravet vil vanligvis være oppfylt dersom skaden ikke ville ha skjedd om handlingen eller unnlatelsen tenkes borte. Den aktuelle årsaksfaktoren må likevel være så vidt vesentlig i skadebildet at det er naturlig å knytte ansvar til den, jf. Rt 1992 s 64. Det er også et krav om å årsakssammenhengen må være adekvat.

Retten finner det klart at Fostads utgifter til jordskiftesaken, som gjaldt nødvendige avklaringer av adkomstrett og bruksordning for felles nedkjøringsrampe, er utgifter som han ikke hadde hatt om megler hadde overhold sin opplysnings- og undersøkelsesplikt. Dersom megler hadde gitt Fostad opplysninger om den planlagte felles adkomsten som megler var klar over, ville Fostad fått tilstrekkelig informasjon til å forstå de fremtidige utfordringer som sannsynligvis ville komme med hensyn til naboeiendommens adkomst.

Retten kan heller ikke se at forhold på sameiets side eller Fostads side er årsaken til jordskifterettens avgjørelse av 2. april 2025. Bruksordensreglene som jordskifteretten bestemte var nødvendige uavhengige av om sameiet hadde sørget for å gjennomføre delingsforretningen etter rettsforliket.

Det foreligger etter dette både ansvarsgrunnlag og adekvat årsakssammenheng mellom de ansvarsbetingende handlinger/unnlaterse og utgiftene til jordskiftesaken med 1/13. Vilårene for å avsi fastsettelsesdom er etter dette oppfylt. Retten bemerker at det ikke er tatt stilling til størrelsen med erstatningskravet slik at saksøkte har eventuelt øvrige innsigelser i behold hva kommer det endelig utmåling.

Det avsies etter dette dom for at Oppdal Eiendomsmegling AS er erstatningsansvarlig for Fostads saksomkostninger i forbindelse med jordskiftesakens avgjørelse av 2. april 2025 med hans andel på 1/13.

#### Saksomkostninger

Fostad har vunnet saken fullt ut og har da som den klare hovedregel krav på å få tilkjent erstatning for sine sakskostnader av motparten, jf. tvisteloven § 20-2, første og annet ledd, men likevel innenfor de grenser som gjelder i småkravprosess, jf. tvisteloven § 10-5.

Retten har vurdert, men kan ikke se, at det foreligger noen tungtveiende grunner som gjør det rimelig å gjøre unntak fra lovens hovedregel, jf. tvisteloven § 20-2, tredje ledd.

Tvistesummen i saken utgjør kr 21.806 siden det kun er krevd fastsettelsesdom for det øvrige erstatningskravet. Det kan stilles spørsmålsteqn ved om tvistesummen er større i og med at Fostad har krevd fastsettelsesdom for også et ytterligere tap. Retten har derimot ikke grunnlag for å problematisere dette nærmere, og Fostad har anført at tvistesummen utgjør kr 21.806,-. 20 % av tvistesummen utgjør kr 4361,- eks. mva. Totalt salærkrav som tilkjennes utgjør etter dette kr 5451,- inklusive mva. Fostad har i tillegg hatt utgift med forskuddsbetaling av rettsgebyret på kr 4599,- som tilkjennes. Samlet krav som tilkjennes

for sakskostnader blir etter dette kr 10.050,-. Retten finner at kravet er rimelig og nødvendig for en forsvarlig opplysning av saken, jf. tvisteloven § 20-5.

Dommen er begrunnet i tråd med krav til begrunnelse som følger av dommer i småkravsprosess, jf. tvisteloven § 10-4, fjerde ledd.

## DOMSSLUTNING

1. Oppdal Eiendomsmegling AS dømmes til å betale erstatning med kr. 21.806,- - tjueentusenåttehundreogseks - til Knut Ragnar Fostad innen to uker fra dommens forkynnelse, med tillegg av lovbestemt forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.
2. Oppdal Eiendomsmegling AS er erstatningsansvarlig for Knut Ragnar Fostads sakskostnader på 1/13 forbundet med jordskifterettens avgjørelse datert 2. april 2025.
3. Oppdal Eiendomsmegling AS dømmes til å betale erstatning for sakskostnader til Knut Ragner Fostad med kr 10.050 – titusenogfemtikroner – innen to uker fra dommens forkynnelse, med tillegg av lovbestemt forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.

Retten hevet

Magnhild Børsting Røe

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.

## Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

### Ankefrist og gebyr

Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

### Hva må ankeerklæringen inneholde?

I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre f.eks. om det bør være muntlig behandling i rettsmøte, skriftlig behandling og/eller rettsmekling.

### Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten

Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klar overvekt av sannsynlighet for at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

### Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 250 000 kroner

Hvis anken gjelder en formuesverdi under 250 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

### Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten

En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener

- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

### **Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett**

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling dersom anken ikke reiser spørsmål av betydning utover den aktuelle saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves. Anken kan også nektes fremmet dersom den reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.